

COMUNE DI PALERMO
PRUSST – INTERVENTO N. 02

AMPLIAMENTO DELL'HOTEL PLAZA OPERA
Progetto adeguato ai pareri espressi nella Conferenza dei Servizi dell'11/07/2016

RELAZIONE TECNICA

1. Premesse

La presente relazione ha per oggetto il progetto definitivo dell'ampliamento dell'Hotel Plaza Opèra.

L'intervento è stato presentato in adesione al secondo bando PRUSST del Comune di Palermo con istanza prot. 570648 del 31/10/2006.

Con nota n. 16494 del 13/07/2015 l'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente – Dipartimento dell'Urbanistica ha trasmesso il Decreto Assessoriale n. 307 del 13/07/2015 con il quale l'intervento in oggetto è da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. 13 e 18 del D. L.gs 152/2006.

Il progetto definitivo veniva esaminato nella prima seduta della Conferenza dei Servizi indetta dal Comune dell'11/07/2016 ed il presente progetto rappresenta la versione adeguata ai pareri espressi in detta seduta.

2. Ubicazione, proprietà, dati catastali e regolarità urbanistica

L'immobile è sito nel territorio del Comune di Palermo, e risulta ubicato tra la via Nicolò Gallo e la via Isidoro La Lumia. Esso trova accesso dal civico n. 2 di via Nicolò Gallo.

Esso risulta nella disponibilità della società GESTAR SpA in forza dei seguenti atti:

- 1) atto di compravendita di una quota pari al 50% indiviso del 21/10/2005 ai rogiti del Notaio Leonardo Cabbibbo di Palermo, rep. 63690, racc. 1394, registrato in data 25/10/2005 al n. 7860/1T.
- 2) atto di locazione ultranovennale, con attuale scadenza al 2028, per la restante quota indivisa del 23/05/2001 ai rogiti del Notaio Guglielmo La Fata di Palermo, rep. 76687, racc. 8711, registrato in data 31/05/2001 al n. 039514/2° (art. 5:”.... *le parti convengono che tutte le opere necessarie anche a tali trasformazioni verranno intanto eseguite a cura e a spese della società "GESTAR S.P.A." e che devono, comunque, considerarsi già*

SOPRINTENDENZA
BB. CC. AA. PALERMO

Prot. n. 3046
Classifica 28832
Data 06/10/16

SOPRINTENDENZA BB. CC. AA. PALERMO
PUNTI SENI ARCHITETTONICI

S 15.3.

Grafici elaborati e presentati in formato impresso
nota N. 1520/8153 07-10-16

Con

ai sensi degli art. 21 e 22 D.Lgs n. 42/2004

Il Dirigente Responsabile dell'Unità Operativa



consentite dalle locatrici tutte le opere di miglioramento e tutte le innovazioni e addizioni che, sia nella fase iniziale che successivamente nel corso dell'intero rapporto, si renderanno utili o necessarie per la nuova destinazione che s'intende dare all'immobile anche in relazione al previsto Target medio alto dell'Albergo.”.

L'Hotel Plaza risulta identificato al Catasto Urbano al fg. 118 part. 424 sub. 12.

L'albergo risulta dotato di certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di Palermo, n. 83/05 del 23/05/2005, mentre il locale a parcheggio di piano cantinato risulta dotato di certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di Palermo, n. 9087 del 27/07/1962.

L'immobile ricade in ZTO A2 del vigente PRG della Città di Palermo, e si ritiene utile sottolineare che, sebbene esso risulta riportato come Netto Storico – Edilizia in linea, tale identificazione è da ritenersi errata, trattandosi di edificio di nove elevazioni fuori terra in struttura in conglomerato cementizio armato, in precedenza dotato di certificato di abitabilità n. 9087 del 27/07/1972, ristrutturato a seguito della concessione edilizia n. 1/C.A. del 30/08/2002 ed attualmente dotato di certificato di agibilità del 2005, come in precedenza riportato.

3. Il progetto

Il presente progetto definitivo prevede, in conformità all'intervento inserito nel secondo bando del PRUSST di Palermo, ed in adeguamento ai pareri espressi dalla seduta della Conferenza dei Servizi dell'11/07/2016, l'ampliamento dell'Hotel Plaza Opera, al fine di rendere più attraente l'offerta della struttura turistico-ricettiva, ed in particolare, dotando l'Hotel di un'ulteriore suite al settimo piano, e di una terrazza coperta con pergola bioclimatica da adibire a sala colazione-ristorante all'ottavo piano.

Al piano settimo, dove già sono ubicate due suite di dimensioni assai confortevoli, si è quindi scelto di aggiungere una ulteriore suite, di dimensioni più ridotte “*junior suite*”, che aumenterà la dotazione dell'albergo, dotandolo di una stanza confortevole e di un certo prestigio. Essa infatti sarà realizzata su una piccola parte della terrazza costituente l'arretramento del piano attico, con visuale sulla città. La suite sarà composta da un piccolo spogliatoio, un piccolo terrazzo privato sulla via Gallo, confortevole servizio igienico e la stanza da letto. L'ubicazione della nuova suite è stata scelta per non modificare l'assetto attuale delle due suite esistenti, che resteranno, quindi, inalterate nella loro configurazione planimetrica.

Al piano ottavo, nella terrazza solarium esistente verrà installata una pergola bioclimatica da attrezzare come piccola sala che servirà per la prima colazione e come sala ristorante. Essa sarà dotata di servizi igienici, anche per portatori di handicap, opportunamente

I reflui saranno smaltiti dalle condotte esistenti dell'edificio, e di lì alla fognatura dinamica comunale, mentre per l'approvvigionamento idrico si farà uso della riserva esistente dell'Hotel, posizionata all'interno del locale di piano cantinato che trova accesso da due rampe carrabili poste in via Isidoro La Lumia n. 5 e in via Giovanni Di Giovanni n. 12.

Gli impianti saranno eseguiti in conformità alla vigente normativa ed a fine lavori saranno rilasciate le certificazioni di conformità previste dalla legge. Ai fini del contenimento dei consumi e dell'ottenimento del massimo risparmio energetico si prevede di installare sulla copertura del piano ottavo un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria.b

In conformità al D.lgs. 81/08, verranno attuate tutte le misure per la salute e la sicurezza nei cantieri, tra cui, verrà nominato il coordinatore per la sicurezza sia in fase di progettazione sia in fase di esecuzione e redatto il piano di sicurezza e coordinamento (PSC) e verrà redatto l'elaborato delle coperture come da normativa vigente.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla sicurezza antincendio si rimanda alla apposita relazione ed alle tavole tecniche.

4. Relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche

L'immobile di progetto, già dotato di certificato di agibilità del 2005, si compone di nove elevazioni fuori terra. Gli ampliamenti previsti nel presente progetto riguardano il piano settimo ed il piano ottavo, ambedue sono serviti da elevatore automatico.

Tutti i percorsi saranno pertanto accessibili. Inoltre, per la sala ristorante, viene previsto il servizio igienico per portatore di handicap.

La struttura alberghiera, che comprende un totale di n. 47 stanze, risulta già dotata di n. 4 stanze per disabili e pertanto viene rispettato il requisito di legge di n. 2 stanze ogni 40 o frazione di 40.

5. Dichiarazione attestante la conformità delle opere alla legge 13/89

I sottoscritti Ing. Angelo Agnello, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Palermo al n.3257, e Arch. Lycia Trapani, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n. 4372, dichiarano che gli elaborati di progetto sono conformi al disposto di cui all'art.1 comma 4° della legge 13/89.

Pa, 05/10/2016

ORDINE DEGLI INGEGNERI
PALERMO
Ing. Angelo Agnello
3257



